別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
新島(都)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社明宏不動産
新島(都)5-1	東京都	島しょ	氏名	不動産鑑定士　　山本　宗寛

鑑定評価額	6,710,000 円	１㎡当たりの価格	9,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月　5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新島村本村五丁目４６８番１「本村５－５－１７」				②地積 (㎡)	721 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200)
	1:1.2	店舗兼住宅 ＲＣ2	店舗、民宿等が混在している商業地域	北東6m村道、北西側道	水道、下水	新島港 1.5km		(その他) (80, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　60　m、西　20　m、南　20　m、北　20　m	②標準的使用	低層店舗兼住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　24 m、奥行 約　30 m、規模　720 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：本村地区の中心部に位置し、土産物店、飲食店、小売店、民宿等がみられる地域	街路：６m　村道	交通施設：新島港 北東方1.5km　法令規制：(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	新島の中心集落である本村地区に存するが、人口減少や高齢化、産業の不振等により土地の需要は限定的である。地価水準はすでに底値に近く、今後も当面は横ばい傾向を継続するものと予測する。		

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　9,300 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　／ 円/㎡		
	原価法	積算価格　／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格　／ 円/㎡		

(6)市場の特性	同一需給圏は、新島村内の本村地区及びその周辺の商住混在地域等と判定した。需要の中心は島内の事業者等と考えられるが、観光産業の衰退や人口減少が続くことからその数は限定的である。島外からの需要は少なく、縁故取引等も多い。商業地の取引はまれであることから個別性が強く、中心となる価格帯の指摘は困難であるが、地価水準はかなり底値に近いことから、概ね横ばい傾向で推移しているものと考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	村内の取引事例は少ないものの、適切な補・修正が可能で規範性の認められる取引事例を複数収集することができたことから、比準価格は十分な説得力を有するものであると判断した。一方で、村内では賃貸市場が十分に成熟しているとは言えず、収益性に基づく価格形成が認められる地域ではないことから、収益価格の適用は断念した。以上により、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格にも留意したうえで、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新島5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 8,600 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [101.9]	100 / [94.1]	[103.0] / 100	9,240		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.9 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,300 円/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新島村では、人口の減少や高齢化、産業の不振等により、需要は限定的な状態が続いている。地価水準は概ね横ばいで推移している。
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域要因]	島内の中心部である本村地区の商住混在地域であるが、繁華性は乏しい。地域要因に格別の変動要因は認められない。
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に格別の変動要因はない。代替・競争関係にある不動産と比較した競争力の程度は、概ね普通である。